

VERSLAG van de OPENBARE VERGADERING van de COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT NIJKERK

Datum en tijdstip:	11 mei 2022, 15.30 uur
Aanwezigen:	Dhr. J. van den Brink (voorzitter), mw. M. Diederiks (adviseur erfgoed gemeente Nijkerk), dhr. J. Nobel (stichting Oud Nijkerk), dhr. G. van de Veen (stichting Oud Nijkerk en dhr. L. Reijmer (adviseur welstand Gelders Genootschap), mw. N. van Doorn (stichting Historisch Hoeflake), dhr. M. van Bleek (gemeente Nijkerk). Gasten: mw. A. Hoitinga en dhr. A. Meijer
Afwezigen:	
Verslaglegging:	Dhr. C.W. van den Heuvel
Kopie naar:	Commissieleden. Definitief verslag op de gemeentelijke website.
1.	Opening en mededelingen De voorzitter opent de openbare vergadering om 15.30 uur en heet een ieder welkom.
2.	Vaststelling agenda De agenda wordt vastgesteld.
3.	<p>Project Stadshaven Nijkerk</p> <p>De conceptgebiedsvisie Stadshaven wordt toegelicht door mevrouw Hoitinga en de heer Meijer. Zij schetsen de stand van zaken aan de hand van de toegezonden Ontwikkelingsvisie. Op basis van de conceptgebiedsvisie is een subsidieaanvraag ingediend en gehonoreerd. Inmiddels is een participatietraject gestart met een informatiebijeenkomst voor geïnteresseerden waarbij vragen konden worden gesteld of een reactie kon worden gegeven op de gebiedsvisie. Er volgden ook nog gesprekken met professionele partijen en er zijn inhoudelijke aanvullingen verricht aan de hand van de aspecten verkeer, duurzaamheid, parkeren, waterhuishouding en overige functies. Hierop is nog een aanscherping gerealiseerd. Op punten wordt de conceptvisie aangepast en aangevuld. Medio 2022 kan de definitieve versie worden vastgesteld door het college en na het zomerreces wordt het vastgesteld door de gemeenteraad</p> <p>Schema</p> <p>2022: fase 1a en meubelhal : bestemmingsplan in procedure 2023: bestemmingsplan stadshaven Nijkerk in procedure 2024-2030 fasegewijze uitvoering. Afhankelijk van gesprekken met grondeigenaren.</p> <p>De heer Van de Veen vraagt of bunker onder het nieuwe gedeelte van het gemeentehuis intact blijft. Antwoord: Deze blijft waarschijnlijk intact. Er volgt nog een onderzoek of het archief blijft of niet. Hierover is nog geen bestuurlijk besluit genomen.</p> <p>De heer Nobel vraagt hoe het staat met de gesprekken met ABZ Diervoeding, gevestigd aan de overkant op de Westkadijk. Hij verwacht vanwege de geurcirkel problemen met de realisatie van fase 1a van het plan. Antwoord: Er wordt een bestemmingplan gemaakt waarin een goed woon- en leefklimaat wordt nagestreefd en gegarandeerd. Hiertoe is bureau Tauw ingeschakeld. Ten aanzien van fase 1a blijkt dat er geen sprake is van tegenstrijdige belangen. Hierbij is rekening gehouden met de geurcontouren en de windrichtingen. Bij zienswijzen van ABZ Diervoeding zullen deskundigen de kritiekpunten adequaat pareren. Dat het uiteindelijk uitmond in een juridisch steekspel, is bijna zeker. De gemeente zelf is ook benieuwd wat de rechter zal oordelen. Voor het welslagen van de voorwaarden waaraan de subsidieaanvraag moet voldoen is het belangrijk dat het plan onder de crisis- en herstelwet (CHW) valt. Dat is nog een vrij grijs gebied, waarvoor tevens deskundigen zijn ingeschakeld om dit te doorgronden.</p> <p>De voorzitter merkt op dat enkele bewoners van de Raadhuisstraat in verweer zijn gekomen. Antwoord: Dat was inderdaad een verrassing. In de derde week van mei is een afspraak ingepland met de vrouw die het bezwaar heeft aangeleverd en zal zij worden overtuigd dat dit hetzelfde plan is als dat eerder tijdens een informatiebijeenkomst is getoond. Mogelijk is sprake van een misverstand onder de omwonenden en zijn tekeningen anders gelezen. Er is immers niets anders meer toegevoegd. Er gaan inderdaad bomen weg tussen de nieuwe en de bestaande bebouwing, maar er komt wel een groene erfscheiding.</p> <p>De heer Meijer gaat nader in op de concept stedenbouwkundige visie voor de stadshaven Nijkerk. De visie geeft inzicht in het omvormen van het gebied naar een stedelijke woonomgeving met de Arkervaart, de havenkom en de toevoeging van een stadshaven als belangrijkste elementen. De opzet en indeling van het gebied wordt getoond. Het industrieel karakter van het gebied is leidend voor de identiteit van het te ontwikkelen gebied. De openbare ruimte langs de Arkervaart wordt ingericht als groene ruimte voor verblijf en ontmoeting. Ten aanzien</p>

	<p>van de te realiseren woningbouw is er sprake van een mix tussen grondgebonden woningen en hoogbouw. Deze bijzondere opzet is nog niet veel te zien in andere Nijkerkse woonwijken. Alles zal ook veel compacter zijn en over een hogere dichtheid beschikken. Het parkeren geschiedt per cluster met een oplossing ondergronds. De Arkervaart en de Havenkom zijn zogezegde grote dragers binnen het plan met water altijd dichtbij en wonen en verblijven gericht op het water. De aanwezigheid van een passantenhaven is een relevante toevoeging voor het gebied en de Nijkerkse binnenstad. De Stadshaven wordt tevens direct verbonden met de voorzieningen van de binnenstad. Qua beeldvorming krijgt de bebouwing een industrieel karakter met veel afwisseling en variatie en het water altijd voelbaar nabij. Het stedelijk woongebied vraagt om een hoge kwaliteit van de openbare ruimte. In de parkruimte bevindt zich voldoende plek om er te verblijven, te ontmoeten, te spelen en om vrije tijd te besteden. Groen is de basis. Verharding wordt alleen aangelegd als het strikt noodzakelijk is. Twee ontwerpprincipes worden getoond van het stratenpatroon en het park op de Ardeschstraat.</p> <p>Ten aanzien van de stedenbouwkundige invulling zal de opzet van de bouwblokken zoveel mogelijk aansluiten op de bestaande bebouwing en het bestaande woongebied. Aan de kant van de Arkervaart is sprake van het meest stedelijke gebied.</p> <p>De voorzitter vraagt hoe het oude stadhuis zich positioneert binnen in deze plannen. Antwoord: Dit is nog niet exact bekend. Het blijft een trouwlocatie en kleinschalige horeca zal eventueel mogelijk kunnen zijn, maar detailhandel is niet voorstelbaar. Een stadstuin zal straks om het oude stadhuis heen worden gevouwen. Inclusief de meubelhal bestaat deze fase uit 639 woningen.</p> <p>Vraag: er wordt veel autoverkeer verwacht, waarbij waarschijnlijk de Ambachtstraat zal dienen als ontsluiting. Antwoord: De hele verkeersafwikkeling wordt, inclusief de parkachtige omgeving van de Ardeschstraat, nog een keer bekeken aan de hand van verkeersmodellen.</p> <p>De heer Reimer meent dat het een mooi plan is. Hij begrijpt dat het parkeren half verdiept wordt aangelegd, terwijl er aan de andere kant ook een promenade wordt gerealiseerd. Hij vraagt of dit elkaar kan bijten. Ook waarschuwt hij voor schaduwvorming van de hoogbouw langs het water. Antwoord: De woonfunctie kraagt over de half verdiepte parkeervoorziening.</p> <p>De heer Van de Veen wijst op een grote mate van bodemverontreiniging op de gronden van Van Rootselaar. Antwoord: Er is bodemonderzoek verricht in 2017. Hierbij is bodem- en grondwaterverontreiniging geconstateerd. Dit zal moeten worden gesaneerd. Er is een flink budget meegenomen voor de bodemsanering maar het is onbekend of dit voldoende is.</p> <p>De heer Van Bleek noemt het heldere uitgangspunten. Hij wijst niettemin op het gevaar voor het niet toepassen van een integrale aanpak voor zowel de Oost- als Westkadijk. Straks is een prachtig oostelijk woongebied gerealiseerd, maar dat contraheert vervolgens met de westkant die (nog) niet is aanpakt. Hij pleit ervoor om deze gelegenheid aan te pakken om te gaan voor een integraal ontwikkelingsplan waarbij er kansen zijn om twee te ontwikkelen gebieden met elkaar te verbinden. Overigens wenst de Lidl, eigenaar van onder meer de Havenaer en de Watertoren, nog niet te reageren op een ontwikkelplan of het realiseren van een. Haalbaarheidsonderzoek. De opdracht zou moeten uitgaan om een visie voor het hele gebied te maken, inclusief de inrichting van de openbare ruimte aan de zijde van de Westkadijk. Dan kan het een grote smaakmaker voor het Nijkerkse havengebied worden.</p> <p>De voorzitter concludeert dat een daadkrachtig college dit moet oppakken en het vergt ook een gemeenteraad die een visie ontwikkelt. Dit moet versneld worden aangepakt.</p>
<p>4.</p>	<p>Aarden wal Westerdorpstraat</p> <p>Het bezwaar van de aanleg van de aarden wal op de hoek van de Westerdorpstraat/Nijkerkerstraat is, dat het Hoevelakense bos niet meer goed is te zien. Mevrouw Diederiks meldt dat de Omgevingsdienst contact heeft opgenomen met de betrokken partijen waaronder de eigenaar Van de Mheen en de gemeente Amersfoort. De heer Van de Mheen heeft een plan ingediend dat totaal afwijkt van de omgevingsvisie voor het Hoevelakense Bos. De enige plekken waar nog iets van het landschap is te zien, wordt voorzien van een hek met een fijnmazig raster. Op ecologisch gebied is men daar niet blij mee. Er is voorts gevraagd of een omgevingsvergunning nodig was voor de aanleg van een aarden wal. Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Amersfoort antwoordde dat het aanvankelijk niet vergunningsplichtig was, maar later bleek het tegendeel. De gemeente Amersfoort heeft het nu opgepakt, maar er is thans weinig contact tussen de gemeente Nijkerk en Amersfoort over dit onderwerp. Er waren diverse plannen voor het Hoevelakense bos. Voor een deel zal het huiswerk opnieuw moeten worden gemaakt. Overigens is het oorspronkelijke plan nooit vastgesteld. Ten aanzien van de andere eigendommen van de heer Van de Mheen wordt nog contact opgenomen met de Rijksdienst. Voor diverse bouw en verbouwzaken blijkt nog een vergunning nodig. Op donderdag 19 mei is er rond Huize Hoevelaken een rondleiding. De voorzitter constateert dat het onderwerp snel op de politieke agenda dient te worden geplaatst.</p>

5.	<p>Ingekomen brief</p> <p>Er is een klacht binnengekomen over de bouwplannen omtrent de voormalige locatie van de Eiken Schuur in Hoevelaken. Met name de volumineuze hoogbouw vormt daarbij een bottleneck. Bij de entree tot het dorp worden op de hoek van de Westerdorpstraat met de Koninginneweg hoogbouw en grondgebonden woningen gerealiseerd. De vergadering verbaast zich over de kritiekpunten. Op een eerste presentatieavond waren veel complimenten te horen. Er waren toen echter wel aandachtspunten ten aanzien van de hoogte. Een nadere uitwerking werd met belangstelling tegemoet gezien. Vervolgens is het op de politieke agenda geplaatst en de raadscommissie bleek vrij kritisch op het plan. Sindsdien is weinig meer vernomen van een terugkoppeling. De briefschrijver wordt geantwoord dat het plan zich nog in een overlegfase bevindt. Aan Hendrik Visser wordt gevraagd naar de status van het plan en bekeken wordt wat er met de opmerkingen van CRK is gedaan. (actie Van de Brink en Diederiks). Er blijkt overigens ook geen visie voor dit gebied, aan de hand waarvan het bouwplan is te toetsen, alsmede ontbreekt een beeldkwaliteitsplan. Er wordt teveel een ad hoc beleid gevoerd voor Hoevelaken en dat verdient een andere aanpak.</p>
6.	<p>Rondvraag</p> <p>Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt..</p>
14.	<p>Volgende vergadering</p> <p>De volgende tussentijdse vergadering wordt gehouden op woensdag 1 juni 2022. Het afscheid van de leden van de CRK is op 24 juni 2022.</p>
15.	<p>Sluiting</p> <p>Onder dankzegging sluit de voorzitter de openbare vergadering om 17.35 uur.</p>